

新北市政府辦理都市更新整建維護補助要點

中華民國 111 年 8 月 24 日新北市政府新北府城更字第 11146796392 號令修正發布全文 13 點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市城鄉發展基金收支保管及運用辦法第五條第一項第二款及第四款規定，使新北市城鄉發展基金（以下簡稱本基金）之支出有所遵循，特訂定本要點。

二、本要點執行機關為本府城鄉發展局（以下簡稱本局）。

三、新北市都市計畫範圍內實施整建維護之合法建築物，屋齡達十五年以上，其整建維護項目符合下列規定之一者，得予補助：

（一）立面修繕：

1、連棟透天或獨棟透天式建築物連續達五棟以上。

2、屬集合式住宅之整棟（幢）建築物。

（二）增設升降機：五層樓以下集合住宅。

（三）耐震補強工程：經專業機關（構）耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定之結果為需辦理修復或補強工程。

前項第一款併同廣告招牌修繕，且同一街廓之相同鄰路側達五棟以上並位於本府公告指定之整建維護策略地區者，得以各棟至少一戶為整建維護單位。其受理申請期間，由本局公告之。

第一項第二款或第三款之情形，得以一棟為整建維護單位。

符合下列規定之一者，不受第一項屋齡限制，並得以一棟為整建維護單位：

（一）位於本府公告指定之整建維護策略地區。

（二）臨二十公尺以上計畫道路。

（三）位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內且臨八公尺以上計畫道路。

（四）因風災、火災、地震及爆炸致遭受損害之合法建築物。

第一項各款整建維護項目之補助，得併同申請。

四、申請整建維護補助者（以下簡稱申請人），應具下列資格之一，並向本局提出補助之申請，其補助項目如附表一：

（一）申請範圍內土地及合法建築物所有權人。

（二）依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或其管理負責人。

（三）依有關法規規定設立之團體或專業機構。

（四）依都市更新條例（以下簡稱本條例）規定之實施者。

五、有下列情形之一者，本局得不受理其申請：

（一）逾公告受理申請期間。

（二）建築物經專業機關（構）耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定結果為建議應辦理拆除重建。

（三）建築物位於工業區、非都市發展用地。

（四）整棟（幢）建築物為單一所有權人。

前項第三款之情形，其建築物登記謄本或使用執照載明住宅使用達總樓地板二分之一以上者，仍得受理補助。

六、申請人申請附表一所列補助項目時，其方式應符合下列規定：

- (一) 已取得申請範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意者：由申請人檢具整建維護申請補助計畫書（以下簡稱補助計畫書）及相關文件，並由新北市都市更新審議委員會（以下簡稱委員會）審議決定其補助額度。
- (二) 未取得申請範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意，而依本條例第三十二條、第三十三條、第三十六條、第三十七條規定辦理者：由申請人檢具都市更新事業計畫及相關文件，並由委員會審議決定其補助額度。
- (三) 申請範圍內已辦理說明會，且僅檢附土地及建物所有權人一人以上之同意書者：由申請人檢具補助計畫書及相關文件，並由委員會預審。申請人應於預審通過日起一百八十日內，視所有權人整合情形依下列規定之一辦理。未能於期限內提出者，得敘明理由申請展期；展期期間不得超過一百八十日，並以一次為限：

1、已取得申請範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意者：由申請人檢具修正後之補助計畫書，提送委員會審議決定其補助額度。

2、未取得申請範圍內全部土地及合法建築物所有權人同意，而依本條例第三十二條、第三十三條、第三十六條、第三十七條規定辦理者：由申請人檢具都市更新事業計畫及相關文件，並載明預審通過之補助計畫內容，提送委員會審議決定其補助額度。

整建維護補助申請經本局受理後，申請人應依下列規定辦理：

- (一) 涉及都市更新事業計畫或補助計畫書、計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植、程序瑕疵等事項須補正者，第一次補正期限為六十日，第二次補正期限為三十日；屆期不補正或補正後仍不符規定者，本局得駁回其申請。
- (二) 經委員會審議後，應於會議紀錄發文日次日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審；期間屆滿前，得敘明理由申請展延，第一次展延期限為一百八十日，第二次展延期限為九十日，並以二次為限；申請展延不符規定、逾期未提續審或未依審議結果為修正者，本局得駁回其申請。
- (三) 經委員會審竣後，應於會議紀錄發文日次日起九十日內，依決議修正並報請本局核定；逾期未報核者或未依決議為修正者，本局得命其重行提委員會審議。

同一申請補助案件經本局依前項規定駁回後再提出申請者，當年度以一次為限。

七、前點之補助計畫書應載明下列事項：

- (一) 計畫實施範圍。
- (二) 申請人。
- (三) 現況分析（包括土地及合法建築物所有權人清冊、使用情形、現況照片）。
- (四) 計畫目標。
- (五) 建築物結構安全耐震能力詳細評估建議施作方案及經費。
- (六) 高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定結果。
- (七) 申請範圍內建築物整建維護或充實設備之標準、設計圖說（包括位置圖、平面圖、立面圖並說明與周邊環境之協調性）。
- (八) 違章建築處理方式。
- (九) 經費需求。

(十) 財務計畫及費用分擔 (包含各所有權人費用分擔說明)。

(十一) 實施進度。

(十二) 效益評估。

(十三) 同意書。

(十四) 其他本府公告應載明之事項。

前項第五款及第六款事項，於申請耐震補強工程者，得擇一載明。

八、本要點補助費用含整建維護之規劃設計費及實施工程費；其金額由委員會視年度計畫補助額度及個案對環境貢獻度，酌予補助。

本要點之補助案，每案以核准補助其工程總經費百分之五十為上限。

前項補助費用，符合下列情形之一，且經委員會審議通過者，得酌予提高補助額度，並以其工程總經費百分之七十五為上限。但經本府公告另訂補助額度上限者，不在此限：

(一) 非本要點第三點第二項情形，且位於本府公告指定之整建維護策略地區。

(二) 臨二十公尺以上計畫道路。

(三) 位於捷運站、火車站、歷史建築、古蹟等三百公尺範圍內，且臨八公尺以上計畫道路。每案之建築物立面修繕工程補助額度，應達補助總經費百分之五十以上。但五層樓以下集合住宅增設升降機、建築物耐震補強工程者，不在此限。

第三點之建築物有附表二所列項目者，委員會視其對環境安全及都市景觀影響程度，得於百分之十五限度內，酌減補助額度。

第三點之建築物，其建物登記謄本所載住宅使用樓地板面積未達總樓地板面積二分之一者，經委員會審議後，得不予補助或酌減補助額度。

每案補助費用之總額，不得逾新臺幣一千萬元。但經本府公告另有規定者，不在此限。

補助金額符合政府採購法第四條規定者，應依其相關規定辦理。

九、整建維護補助經核准補助者，其申請人應依下列期數檢具相關文件，向本局提出撥款申請：

(一) 第一期撥款：都市更新事業計畫或補助計畫經本局核定次日起九十日內，檢具申請書、核定(准)函、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥補助經費百分之三十。

(二) 第二期撥款：於工程完工後提送完工書圖並經本局查勘通過次日起六十日內，檢具申請書、成果報告、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘補助經費。

(三) 耐震補強工程施工補助：以建築物結構安全耐震能力詳細評估建議施作方案及經費作為經費補助參考依據，並於簽訂施工契約書後，檢具申請書、施工契約，核撥補助經費百分之三十；於工程完工，且取得變更使用執照後六十日內，檢具申請書、成果報告、統一發票、收據或合法之原始憑證，並出具領據，申請核撥剩餘補助經費。

前項應檢附之文件，除統一發票、收據或合法之原始憑證外，得以影本代之。未能於期限內提出申請者，得敘明理由申請展延；展延之期間不得超過九十日，並以一次為限。

前二項之文件如有欠缺，經通知限期補正，逾期未補正、逾期未申請展延，或展延到期、申請展延不符規定者，本局得中止補助。

十、同一申請案之同一申請項目，業已接受其他機關(構)補助在案或曾依本府專案計畫完成整建維護者，本局得不予補助或酌減補助金額。

十一、經核准之補助案件，本局得隨時查察，並令申請人說明辦理進度及實施情形。於施工階段，倘工程施作項目或費用有調整之情事，申請人應另行向本局提出辦理變更補助計畫。

未依核准補助之計畫進度實施時，本局得要求改善；逾期仍未改善者，本局得中止補助或以書面行政處分，命申請人於一定期限內繳還補助費用。

前項補助費用，經通知限期繳還，屆期不繳還者，依行政執行法相關規定強制執行，並於五年內不得依本要點申請補助。

十二、依本要點接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人，除因天然災害及其他不可抗力之因素經本府同意外，不得於工程完工查勘通過後五年內任意變更整建或維護項目，且應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

土地及合法建物所有權人於簽署同意書時，應切結前項相關事項。

十三、本要點所需經費由本基金支應。

依本要點補助之總經費，以本基金年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請。

附表一 新北市都市更新整建或維護補助項目表

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	防火間隔或社區道路綠美化工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
		騎樓整平或門廊修繕工程。	
	環境景觀	無遮簷人行道植栽綠美化工程。	
		無遮簷人行道鋪面工程。	
		無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經委員會審議審議通過並經本局核定者。	
二、建築物本體及內部	公共安全	供公眾使用之防火避難設施或消防設備。	
		供公眾使用之無障礙設施。	
		公共走道或樓梯修繕工程。	
		建築物耐震補強工程。	經專業機關（構）耐震能力詳細評估或高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，其評估或鑑定結果為需辦理者。
	環境景觀	通往室外之通路或門廳修繕工程。	
		陽臺或露臺綠美化工程。	
		屋頂平臺綠美化工程。	
		屋頂平臺防水工程。	
		建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。	1、含鐵窗及違建拆除費用。 2、廣告招牌應符合「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定。
		建築物外部門窗修繕工程。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一棟建築物為原則。
	機能改善	五層樓以下之合法集合住宅建築物增設升降機。	
	其他	經委員會審議通過並經本局核定者。	

附表二 新北市都市更新整建維護酌減補助額度項目表

項目	說明	記點	備註
頂樓加蓋	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積未滿百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{頂樓加蓋面積}}{\text{原始竣工圖之頂樓總樓地板面積}}$
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	頂樓加蓋面積佔頂樓總樓地板面積達百分之七十五以上者	四	
陽臺加窗	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數未滿百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{陽台加窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工圖之陽台數}}$
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	陽台加窗數量佔欲施作立面之陽台數達百分之七十五以上者	四	
設置鐵窗	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數未達百分之二十五者	一	計算公式： $\frac{\text{鐵窗現況數}}{\text{施作立面原始竣工圖之開窗數}}$
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之二十五以上，未滿百分之五十者	二	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之五十以上，未滿百分之七十五者	三	
	鐵窗數量佔欲施作立面之開窗數為百分之七十五以上者	四	
防火間隔(防火巷)增建	於防火間隔(防火巷)搭建構造物者	三	
附註： 一、記點點數為五點以下者，補助款以扣百分之三為限。 二、記點點數為六點以上未滿十二點者，補助款以扣百分之六為限。 三、記點點數達十二點以上者，補助款以扣百分之十二開始核計，且每增加一點扣百分之一，至滿上限百分之十五為止。			